

Exposé

Wohnung in Berlin

Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Neuköllner-Kiez



Objekt-Nr. OM-458365

Wohnung

Vermietung: **1.050 € pro Monat**

12059 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Etage	1. OG
Etagen	5	Heizung	Etagenheizung
Zimmer	2,00	Mietdauer min.	12
Wohnfläche	58,00 m ²	Frei ab	01.06.2026
Energieträger	Gas	Mobilar	Teilmöbliert
Summe Nebenkosten	100 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	2.000 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	1.050 € pro Monat	Max. Personen	2
Kaltmiete	754 €	Haustiere	Nicht erlaubt
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer einzigartigen Altbauwohnung, die nach einer Renovierung nun zum Bezug bereitsteht. Auf ca. 58 m² im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine perfekte Symbiose aus historischem Charme und modernstem Komfort.

Die Wohnung besticht auf den ersten Blick durch ihre hohen Decken und die liebevoll erhaltenen Altbauelemente, die dem Wohnraum eine unvergleichliche Eleganz verleihen. Dank der Lage im 1. OG und der optimalen Ausrichtung genießen Sie in allen 2 Zimmern viel natürliches Licht, das die Großzügigkeit der Räume zusätzlich unterstreicht.

Ein kleiner, charmanter Balkon lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder abends in Ruhe ausklingen zu lassen.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben, was Ihnen einen entspannten Start in Ihr neues Zuhause ermöglicht.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, die Ihnen maximale Flexibilität und Kontrolle über Ihren individuellen Wärmeverbrauch garantiert.

Die Wohnung ist ab dem 01.06.2026 verfügbar. Die Kaltmiete beträgt monatlich 754 € zzgl. 100 € Nebenkosten sowie der Möbelpauschale von 200€. Die Kautions beläuft sich auf 3 Monatskaltmieten.

Ausstattung

Für die Möblierung wird eine Pauschale von 200€/Monat erhoben. Ebenfalls müssen die Heizkosten direkt vom Mieter gezahlt werden, Gasetagenheizung.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Hausverwaltung:

Melan Immobilien GmbH

Grunewaldstraße 12

12165 Berlin

Lage

Die Wohnung liegt in einer lebendigen und zentralen Kiezgegend an der Sonnenallee, die den Bewohnern eine perfekte Balance aus urbanem Flair und guter Infrastruktur bietet.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine große gastronomische Vielfalt aus: Hier finden Sie eine Fülle von verschiedensten Restaurants, von internationaler Küche bis hin zu lokalen Spezialitäten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche gemütliche Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die Lage ist zudem ideal für Familien: Mehrere Schulen sowie gut erreichbare Spielplätze befinden sich in der Nähe und machen den Kiez zu einem familienfreundlichen Umfeld.

Optimale Anbindung an den Nahverkehr:

Die S-Bahn-Haltestelle Sonnenallee (Ringbahn) ist entweder in etwa 15 Minuten fußläufig oder bequem in nur 5 Minuten mit dem Bus erreichbar. Dies gewährleistet eine schnelle und direkte Verbindung in alle Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten:

Umfassende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie größere Besorgungen sind sowohl fußläufig in etwa 15 Minuten als auch in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Zusammenfassend bietet diese Lage alle Vorzüge eines belebten, gut angebundenen Kiezes, der keine Wünsche offen lässt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Balkon

Exposé - Galerie



Flur